

HERCADO IMOBILIÁRIO

Fim da taxa de marinha vai aumentar disputa por terrenos

Expectativa de especialistas é de que a medida aprovada na Câmara aqueça o mercado com a valorização de imóveis

Terreiros habitam de jornal | Vitória - ES • 24/02/2022 19:04h • 0 min de leitura

O fim do pagamento da taxa de marinha, que foi aprovado pela Câmara dos Deputados, promete valorizar terrenos e aumentar a disputa imobiliária em diversas áreas no Estado.

Segundo especialistas, isso vai fazer aquecer ainda mais o mercado imobiliário.

A proposta agora segue para o Senado, onde precisa de aprovação em dois turnos. Para ser aprovada na Casa, a proposta de emenda constitucional (PEC) precisa de pelo menos 60 votos.

Segundo o vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Carlos Castilho, a valorização vai ocorrer especialmente em áreas municipais costeiras do Estado.

"Entendo que nos bairros já valorizados, os preços dos terrenos tendem a valorizar mais e, portanto, que isso vai valorizar o crescimento, mesmo que a procura deve aumentar", contabilizando um crescimento da cidade", disse.

Ele destacou que outras áreas, como Bento Ferrer, Praia do Canto e Enseada do Sul, em Vitória, vão ficar mais fáceis de vender imóveis.

"Será menos oneroso em função de não haver necessidade de pagar licâncio e as taxas anuais, além de não ter que enfrentar a burocracia das inscrições no IPTU (Secretaria do Patrimônio da União). Além disso, o fim da taxa de marinha vai dar um estímulo na possibilidade de financiamento a FGTS, fator que vai aumentar a liquidez dos imóveis", destacou Gilmar.

O especialista citou ainda a inclusão social: bairros que residem em áreas de interesse social e vão receber o domínio gratuitamente, de acordo com o texto que foi aprovado.

O advogado especialista em Direito Imobiliário Davino Rosseti explicou o que muda com o projeto. Segundo ele, haverá o sistema de alvará em vez de licâncio. "Hoje, quando alguém quer comprar um terreno, precisa pagar um valor anual por aquela parcela, como se fosse um aluguel".

Isso no sistema de alvará, o ocupante é dono de 83% da propriedade e 17% pertence à União. "Hoje, quando comprar esse 17% da União no sistema de alvará, não há sistema de ocupação e alvará", disse.

Se houver a aprovação pelo Senado, quem vive em área de marinha poderá comprar a propriedade tanto no sistema de alvará quanto no de ocupação.



Um médico, Laura Alves, trabalha em uma clínica de saúde na Praia Lençóis, em Vitória.

Alívio por poder se livrar de cobrança

A advogada Laura Alves Teixeira Garcia, 31 anos, é dona de um apartamento que fica em terreno de marinha, na Praia do Canto, em Vitória, e não vê a hora de poder se livrar de um velho documento relacionado à cobrança. A unidade tem regime de ocupação, em teoria, o que pode ser revocado pela União.

"Se a PEC for aprovada, estou ansiosa com a possibilidade de acabar com as obrigações de terrenos de marinha. Além de desatualizar o IPTU, os proprietários acabam tendo mais encargos com taxas e licâncios. Sem falar nas cobranças de custos materiais do cadastro do Secretário do Patrimônio da União. Se isso não for feito no prazo, para mal", afirmou.

Ela fica em conta, para adquirir a parte que cabe à União, tendo que pagar cerca de R\$ 5 mil.

"Considero que está muito a peso".



Uma vista da Praia do Canto, onde há muitos imóveis em terrenos de marinha. Praia Anjinhos?

Inscrição vale para 55 mil no Estado

No Espírito Santo, são mais de 55 mil imóveis em terrenos de marinha, incluindo aqueles em regime de ocupação e em alvará. A informação é da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

No primeiro caso, os ocupantes pagam uma taxa anual pelo usufruto de ocupação, além de 17% de IPTU. Já no caso dos imóveis em alvará, o ocupante é detentor de 83% da propriedade e a União dos 17% restantes.

Se a proposta de emenda à Constituição (PEC) for aprovada no Senado e sancionada pelo presidente da República, a propriedade social tem o pagamento das taxas de licâncio e equivalente a 1% do imóvel e que deve ser quitado por ocasião da transferência da propriedade e do fim anual - taxa cobrada pela utilização das áreas.

Segundo o texto aprovado pela Câmara, basta que o dono do imóvel demonstre que está quitado com a SPU o bem-intervento de aquisição do domínio social. A União adotará as providências para efetivar as transferências em até dois anos após a sanção da PEC.

O texto não especifica a forma como esse processo será realizado, mas é possível que a transferência do domínio possa ocorrer por alvará, como tem sido o caso de alguns imóveis em regime de alvará que já podem ter os 17% da propriedade da União comprados pelo proprietário.

As habitações de interesse social, como imóveis econômicos e de pensão, terão o domínio transferido de forma gratuita. Em outros casos, o dono terá que pagar o pagamento.

Mas o dono do imóvel também vai poder entrar na justiça se não conseguir a transferência do domínio pelos meios administrativos.

"Se o dono não quiser comprar, vai continuar pagando a taxa de fato todo ano. A proposta é no sentido de aliviar a pressão. Mas, não vai gerar a transferência de imóvel, tudo bem", afirmou o advogado imobiliário Davino Rosseti.

ENTENDA

- Terreno de marinha**
 - O terreno de marinha compreende a faixa de 33 metros contados a partir do mar em direção ao continente ou interior de área costeira. Não é área de praia, mas é área de mar e não é área de praia.
 - Área de praia é aquela que é utilizada para recreio.
 - Área de praia é aquela que é utilizada para recreio.
 - Área de praia é aquela que é utilizada para recreio.
- PEC em questão**
 - O projeto aprovado pela Câmara e adotado em votação de 17% de valor do imóvel, quitado no momento da propriedade da União, a PEC prevê o sistema de alvará.
 - Caso a PEC não seja aprovada, o sistema de ocupação continuará em vigor.
 - O sistema de ocupação é aquele em que o proprietário paga uma taxa anual pelo usufruto de ocupação.
 - O sistema de ocupação é aquele em que o proprietário paga uma taxa anual pelo usufruto de ocupação.
 - O sistema de ocupação é aquele em que o proprietário paga uma taxa anual pelo usufruto de ocupação.

Fonte: Câmara dos Deputados